

территории РФ действуют дилеры в Санкт-Петербурге и в Калининградской области, необходимо продолжать развитие сбытовой сети в других регионах России.

Руководство предприятия большое внимание уделяет не только охране труда, но и защите здоровья сотрудников предприятия. Полностью удовлетворяются заявления работников на санаторно-курортное оздоровление и отдых, на предприятии есть свое общежитие, а также баня, тренажерный зал; организованы спортивные команды по волейболу, футболу, минифутболу, хоккею, настольному теннису и др.

Список использованных источников

1. Официальный сайт ОАО «Минскжелезобетон» mgb.by.

УДК 338.5

Оценка производственного здания с административными корпусами

Лосева М.В., Граблевская И.Г.
Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Оценка производственного здания (производства) осуществляется непосредственно двумя методами оценки: доходным и сравнительным [1].

В основе **доходного метода** лежит принцип ожидания будущих выгод. Таким образом, доходный метод позволяет определить стоимость недвижимости путем пересчета будущих денежных потоков в их настоящую стоимость. Стоимость приносящей доход недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые объекты, как ожидается, будут приносить в будущем. Для измерения доходов, получаемых от эксплуатации недвижимости, используют понятия потенциального валового дохода, действительного или эффективного валового дохода, чистого операционного дохода.

Для расчета прогнозируемого потока доходов от эксплуатации

объекта недвижимости формируется реконструированный отчет о доходах. В реконструированном отчете о доходах могут указываться следующие статьи доходов и расходов:

- рыночная арендная плата; - потери арендной платы;
- операционные расходы
- постоянные расходы; - переменные расходы;
- расходы на замещение

Для каждого вида недвижимости характерны некоторые отличия в составе расходов. Для оцениваемого объекта имеют место следующие позиции:

- расходы на управление – затраты на управление сдаваемым в аренду имуществом;
- расходы на рекламу – затраты на размещение информации об объекте недвижимости в средствах массовой информации с целью привлечения арендаторов и покупателей.

Определение стоимости объектов недвижимости методом дисконтирования денежных потоков производится по формуле:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{NOI_t}{\prod_{i=1}^t (1 + r_i)} + \frac{REV_n}{\prod_{i=1}^n (1 + r_i)}, \quad (1)$$

где V – стоимость объекта недвижимости;

$\prod_{i=1}^t (1 + r_i)$ - множители накопления по годам расчетного периода;

NOI_t – годовой чистый операционный доход по объекту недвижимости;

r – норма дисконтирования;

REV_n – реверсия;

t – расчетный период от 1 до n ;

n – срок прогноза.

Премия за риск учитывает следующие виды риска при инвестициях в объекты недвижимости:

- риск рынка недвижимости;
- риск низкой ликвидности;
- риск управления недвижимостью;
- финансовый риск.

При определении стоимости объектов методом капитализации

по норме отдачи рассматривается три возможных варианта развития событий:

1. Пессимистический (вариант 1). Этот вариант предполагает негативный сценарий развития экономики Республики Беларусь.
2. Наиболее вероятный (вариант 2).
3. Оптимистический (вариант 3).

Сумма реверсии определена как стоимость продажи объектов оценки после пятого года эксплуатации. Стоимости объектов оценки по каждому из вариантов определены как суммы настоящих стоимостей потоков платежей и стоимостей реверсий, умноженных на настоящие стоимости единиц за пятый год эксплуатации.

Итак, на основании данных по трем прогнозируемым вариантам средневзвешенные значения стоимостей оцениваемых объектов рассчитываются по формуле:

$$PV = PV_1 \cdot K_1 + PV_2 \cdot K_2 + PV_3 \cdot K_3 \quad (2)$$

где: PV_1 , PV_2 , PV_3 – стоимость недвижимости по каждому из вариантов;

K_1 , K_2 , K_3 – весовые коэффициенты по рассматриваемым вариантам;

PV – стоимость объекта оценки.

Сравнительный метод базируется на информации о предложениях и продажах объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки. Таким образом, основным принципом оценки при использовании данного метода является принцип замещения, в основе которого лежит предположение, что покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не дороже, чем за аналогичный по полезности объект.

Основные этапы оценки при использовании сравнительного метода:

1. Исследование рынка с целью получения информации о сделках с объектами-аналогами (спросе на них и предложении);
2. Анализ и отбор информации по объектам-аналогам с целью подтверждения ее достоверности, проверки соответствия условий сделки рыночным условиям;
3. Определение единиц сравнения, по которым будут сравниваться объекты-аналоги и определяться стоимость объектов оценки;
4. Сравнение объектов оценки с объектами-аналогами. Включение и исключение объектов-аналогов из списка;

5. Выбор элементов сравнения;
6. Выбор методов расчета стоимости;
7. Выбор методов расчета корректировок;
8. Расчет корректировок по элементам сравнения;
9. Корректировка цен объектов-аналогов;
10. Определение итоговой стоимости объектов оценки.

Через систему корректировок цены предложений 1 м² общей площади объектов-аналогов были приведены к цене 1 м² общей площади объектов оценки.

При проведении оценки были выделены следующие элементы сравнения:

– первая группа (выполняются в строгой последовательности друг за другом):

- имущественные права; - условия финансирования;
- состояние рынка (время продажи); - условия продажи.

– вторая группа (выполняются после корректировок первой группы в логической последовательности):

- условия сделки (корректировка на листинг продаж);
- местоположение (расстояние от МКАД, км);
- завершенность строительного процесса;
- тип объекта; - общая площадь; - высота потолков;
- качество отделки; - уровень инженерной инфраструктуры;
- материал стен; - наличие рампы, навеса; - наличие ж/д ветки;
- удобство подъездных путей; - функциональное назначение.

После проведения корректировок по помещениям объекта скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов приводились к одной стоимости соответствующих помещений объекта оценки как средневзвешенная величина.

Взвешенное значение стоимости определялось по формуле:

$$C_{\text{взв.}} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i \cdot \text{Вес}_i}{\sum_{i=1}^n \text{Вес}_i} \quad (3)$$

где: $C_{\text{взв.}}$ – взвешенное значение стоимости 1 м. кв. оцениваемого помещения;

C_i – скорректированная стоимость 1 м. кв. площади i -го объекта-аналога;

$Вес_i$ – весовые коэффициенты по каждому из вариантов;

n – количество объектов-аналогов.

Учитывая степень достоверности данных и информационных материалов результатам доходного и сравнительного методов присваиваются весовые коэффициенты.

Список использованных источников

1. ТКП 52.3.01-2015 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка капитальных строений (зданий и сооружений), незавершенных строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества».

УДК 658:005

Выбор стратегии развития предприятий на стадии диагностического анализа

Лосева М.В., Карпеня Е.А.

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Стратегия – это генеральная комплексная программа действий, определяющих приоритетные для предприятия проблемы, его миссию, главные цели и распределение ресурсов для их достижения. По своему содержанию стратегия является долгосрочным плановым документом, результатом стратегического планирования [1].

В самом общем виде стратегия может быть определена как эффективная деловая концепция, дополненная набором реальных действий, которые способны привести эту деловую концепцию к достижению реального конкурентного преимущества, способного сохраняться длительное время. Разработка стратегии должна основываться на глубоком понимании рынка, оценке позиции предприятия на рынке, осознании своих конкурентных преимуществ. Для того чтобы не только выжить, но и усилить свои конкурентные позиции на рынке, необходимо заниматься стратегическим планированием на профессиональном уровне.

Для разработки стратегии предприятия необходимо определить